



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 32-КГ16-24

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

6 декабря 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Романовского С.В.,
судей Горохова Б.А. и Киселева А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Чернышкина Д. Г. к Комитету по управлению имуществом Саратовской области, ООО «АН Позитив» о признании недействительными результатов торгов, признании недействительным договора аренды земельного участка, признании отсутствующим обременения права

по кассационной жалобе Чернышкина Д.Г. на решение Волжского районного суда г. Саратова от 10 июля 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 14 октября 2015 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения представителя Чернышкина Д.Г. Курбанова Р.А., представителей Комитета инвестиционной политики и имущественных отношений Саратовской области Заломову Л.Ю. и Кушалину А.В., представителя ООО «АН Позитив» Селезнева А.Ю.,

установила:

Чернышкин Д.Г. обратился в суд с иском к Комитету по управлению имуществом Саратовской области (далее – Комитет), ООО «АН Позитив» (далее – Общество) о признании недействительными торгов в форме

открытого конкурса по продаже права на заключение договора аренды находящегося в собственности Саратовской области земельного участка общей площадью [REDACTED] кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по ул. [REDACTED], признании недействительным договора аренды этого земельного участка, заключенного между Комитетом и Обществом, признание отсутствующим обременения этого земельного участка правом аренды.

В обоснование заявленных требований Чернышкин Д.Г. указал, что 22 февраля 2015 г. Комитетом было опубликовано извещение о проведении 24 апреля 2015 г. торгов в форме открытого конкурса по продаже права аренды названного выше земельного участка. Согласно протоколу о результатах указанных торгов от 24 апреля 2015 г. их победителем было объявлено Общество, предложившее арендную плату в размере 900 000 руб. в год, в то время как истцом была предложена арендная плата в размере 2.001.000 руб. в год.

Решением Волжского районного суда г. Саратова от 10 июля 2015 г. в удовлетворении исковых требований Чернышкина Д.Г. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 14 октября 2015 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Чернышкин Д.Г. просит отменить принятые по делу судебные постановления.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 12 июля 2016 г. Чернышкину Д.Г. отказано в передаче кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Хомчика В.В. от 8 ноября 2016 г. названное определение судьи Верховного Суда Российской Федерации отменено, кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные законом основания для удовлетворения кассационной жалобы и отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных

прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении данного дела такие нарушения норм материального и процессуального права допущены судом апелляционной инстанции.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 17 февраля 2015 г. Комитетом принято распоряжение № Т-18-р о проведении торгов в форме открытого конкурса по продаже права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности Саратовской области земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], [REDACTED], с видом разрешенного использования «отдельно стоящие объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары и т.п.)». Проведение торгов назначено на 26 марта 2015 г. (т. 1, л.д. 77).

20 февраля 2015 г. извещение о проведении торгов было опубликовано Комитетом на своем официальном сайте (т. 1, л.д. 8–14).

В конкурсной документации в качестве даты проведения торгов указано 24 апреля 2015 г. (т. 1, л.д. 27).

6 марта 2015 г. предписанием Управления Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации по Саратовской области № 20-15/ов-т на Комитет возложена обязанность в срок до 20 марта 2015 г. внести изменения в конкурсную документацию, приведя ее в соответствие с требованиями Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 г. № 808 (далее – Правила организации и проведения торгов) (т. 1, л.д. 100).

19 марта 2015 г. во исполнение названного предписания Комитетом принято распоряжение № Т-64-р, которым конкурсная документация изложена в новой редакции (т. 1, л.д. 77-оборот).

24 апреля 2015 г. проведены торги в форме открытого конкурса по продаже права на заключение договора аренды спорного земельного участка. В торгах приняли участие Общество, Чернышкин Д.Г. и Лебедев М.В. Победителем торгов признано Общество, получившее по итогам оценки конкурсных предложений наибольшее количество баллов (т. 1, л.д. 75–76).

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что к оспариваемым истцом торгам подлежат применению нормы земельного законодательства в редакции, действовавшей до вступления в силу Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ). Суды указали, что поскольку

положения Земельного кодекса Российской Федерации в указанной редакции допускали проведение торгов по продаже права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка в форме открытого конкурса, то признание победителем такого конкурса Общества, предложившего лучшие условия аренды, является правомерным.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми по делу судебными постановлениями согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

В соответствии с пунктом 4 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент опубликования Комитетом извещения о проведении торгов в форме открытого конкурса, порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

Согласно пункту 8 Правил организации и проведения торгов в названной выше редакции такое извещение должно содержать, в том числе, форму заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах, условия конкурса, место, дату, время и порядок определения участников торгов, место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов, срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка, дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности, проект договора купли-продажи или аренды земельного участка.

Судом установлено и сторонами не оспаривалось, что извещение о проведении торгов было опубликовано Комитетом 20 февраля 2015 г., после чего содержащиеся в конкурсной документации условия проведения этих торгов были изменены распоряжением Комитета от 19 марта 2015 г.

Согласно пункту 2 статьи 34 Закона № 171-ФЗ в случае, если до дня вступления в силу названного закона органом государственной власти или органом местного самоуправления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона) опубликовано извещение о проведении торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или торгов (конкурса, аукциона) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка либо сообщение о наличии предлагаемых для передачи в аренду и находящихся в государственной или муниципальной собственности

земельных участков, предоставление таких земельных участков осуществляется в соответствии со статьями 30, 38, 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона).

В соответствии с пунктом 1 статьи 35 Закона № 171-ФЗ этот закон вступает в силу с 1 марта 2015 года, за исключением положений, для которых установлен иной срок вступления их в силу.

Из приведенных правовых норм следует, что для определения закона, подлежащего применению к оспариваемым торгам по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, суду надлежало установить, когда было опубликовано извещение о проведении оспариваемых истцом торгов с учетом внесенных в конкурсную документацию изменений и повлекло ли это применение законодательства о порядке проведения земельных торгов в новой редакции.

Однако в нарушение статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суды не определили данное обстоятельство как юридически значимое и не дали ему оценку.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июля 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Приведённые выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были, решение суда, принятое с нарушением норм материального и процессуального права, оставлено без изменения.

С учётом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 14 октября 2015 г. отменить с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 14 октября 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

